GEMEINDE NEUFAHRN B. FREISING

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN NR. 76 MINTRACHING WEST

Nördlich Galgenbachweg/Dorfstrasse

F

BEGRÜNDUNG ENTWURF

Architekten:

dipl. ing. rudi & monika sodomann
aventinstraße 10, 80469 münchen
tel. 089/295673 fax 089/2904194

Fassung vom: 05.05.2003

geändert am:

Bebauungsplan Nr. 76 nördlich der Dorfstraße/ Galgenbachweg.

Begründung

1. Anlass, Sinn und Zweck der Bebauungsplanaufstellung

Die Gemeinde Neufahrn beabsichtigt im westlichen Anschluss an den derzeitigen Ortsrand des Ortsteils Mintraching, nördlich der Dorfstraße bzw. des Galgenbachwegs eine kleinere Wohnbaufläche für die Bebauung mit Einfamilienhäusern zu entwickeln.
Der Gemeinderat hat dazu in seiner Sitzung vom 05.05.2003 die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung der bezeichneten Wohnbauflächen zu schaffen.

2. Bauleitplanerische Voraussetzungen

2.1 Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan wird hinsichtlich seiner Nutzung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, welcher die im Geltungsbereich liegenden Flächen als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO mit Ortsrandeingrünung ausweist. Die Ausdehnung der privaten Bauflächen reicht jedoch etwas weiter nach Westen und verschmälert das Ortrandgrün entsprechend. Aus diesem Grund hat der Gemeinderat am 05.05.2003 zusammen mit dem Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan auch die parallel dazu durchzuführende Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

3. Beschreibung des Plangebietes und Planungsumgriffs

Das Planungsgebiet umfasst die nördlich der Dorfstraße (Fl.Nr.: 2081/3) bzw. nördlich des Galgenbachweges (Fl.Nr.: 2081/4) liegende Fläche mit der Flurnr. 2142, welche im Westen durch den landwirtschaftlichen Feldweg Fl.Nr.:2178 und im Norden vom Feldweg Fl.Nr.: 2143 begrenzt wird. Östlich davon schließt das Anwesen Dorfstr. 48 (Fl.Nr. 2144/4) als Teil der innerörtliche Bebauung des Ortsteils Mintraching an.
Das Planungsgebiet wird derzeit als Freizeitgrundstück genutzt und weist keine erhaltenswerten Vegetationsstrukturen auf.
Südlich der Dorfstraße ist eine Einfamilienhausbebauung vorhanden, welche überwiegend 2 Vollgeschosse mit geneigten Satteldächern unterschiedlichster Dachneigungen aufweist.
Im östlichen Anschluss grenzt die Garage eines Einfamilienhauses ans Planungsareal, das ein Erd- und Dachgeschoss aufweist. Alle weiteren nach Osten folgenden Baukörper weisen überwiegend 2 Vollgeschosse auf.

Das Planungsgebiet ist eben und weist gut tragfähigen Kies als Baugrund auf.
Grundwasser ist erst in Tiefen von ca. 3 m i.M. unter Oberkante Gelände anzutreffen.

Das Baugebiet liegt etwa 5 Gehminuten vom Ortskern Mintraching mit einigen wenigen Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs entfernt.

Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz wird durch den regionalen Busverkehr sichergestellt, die Haltestelle befindet sich ca. 250 m östlich an der Dorfstraße.
Mit dieser Buslinie erreicht man das benachbarte Schul- und Sportzentrum der Gemeinde Neufahrn, welches einen knappen Kilometer weiter westlich am Galgenbachweg liegt sowie das vielfältige Geschäftsangebot der Ortsmitte Neufahrn, die nach weiteren 1,5 km erreicht werden kann.

4. Erläuterung des Bebauungsplanentwurfes

4.1 Erschließung

Zur inneren Erschließung wird das Baugebiet mit einem verkehrsberuhigten Anliegerweg an die Dorfstraße angebunden, welcher in einem kleinen Wendeplatz für Pkws endet.
Da dieser Wendeplatz nicht zum Wenden für Müllfahrzeuge ausreicht, wurde entlang dem Galgenbachweg eine Gemeinschaftsfläche für ein Müllhaus geschaffen, auf der die Mülltonnen dauerhaft, bzw. zumindest am Tag der Leerung, untergebracht werden können.

4.2 Städtebauliche Durchbildung, Höhenentwicklung

In Anlehnung an die bestehende nachbarliche Bebauung werden Bauräume für die Realisierung zweigeschossiger Doppel- und Einzelhäuser mit geneigten Satteldächern ausgewiesen. Deren Stellung berücksichtigt den gegenwärtigen Ortsrand im Westen und Norden und rundet den Ort nach Westen hin ab.

Die Höhenentwicklung der zum westlichen und nördlichen Ortsrand orientierten Gebäude wurde so gewählt, das über dem Erdgeschoss ein vollgeschossiges Kniestockgeschoss errichtet werden kann, dessen Decke zugleich das Dach des Gebäudes bildet.
Dadurch wird am Ortsrand einerseits eine relativ geringe Wandhöhe (max. 5,80 m ü. Gel.), andererseits aber auch eine ruhige, ungestörte Dachlandschaft ohne Gauben, Giebel o.dergl. erzielt.

Für das zur Dorfstraße ausgerichtete Doppelhaus wurde die Wandhöhe so gewählt, dass wie bei den Gebäuden gegenüber ein Dachgeschoss über dem 1. Obergeschoss errichtet werden kann (max. 6,30 m ü. Gel.).
Zum Nachweis der festgesetzten Außenwandhöhen wurden Gebäudeschnitte als Anhang zur Begründung beigefügt.

Die festgesetzten Außenwandhöhen beziehen sich auf Oberkante Erdgeschossfußboden, diese ist wiederum durch eine maximale Sockelhöhe über der nächst angrenzenden Erschließungsfläche festgesetzt, sodass Manipulationen der Geschossigkeit (z.B. durch Einsenken der Gebäude ins Gelände) ausgeschlossen sind.

4.3 Art und Maß der Nutzung

In Ableitung des Flächennutzungsplanes wird das Baugebiet als Allgemeines Wohngebiet festgeschrieben.
Die Anlage von Schank- und Speisewirtschaften wurde ausgeschlossen, da diese Einrichtungen bereits in der Ortsmitte Neufahrn in ausreichendem Maße vorhanden sind und der Schwerpunkt der Nutzung auf dem Wohnen liegen soll. Dies begründet auch den Ausschluss der in Nr. 1,3 und 4 genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Allgemeinen Wohngebiet

In Anlehnung an die Nachbarschaft des Planungsgebiets wird eine mittleren Dichte von 0,4 GFZ bei einer GRZ von 0,2 festgesetzt.

Die Festsetzung des Nutzungsmaßes erfolgt ausschließlich über die Grundflächen im Zusammenspiel mit den Wandhöhen, da diese beiden Parameter allein die Proportion der Gebäude steuern.
Auf Grund der knapp gefassten Bauräume und Grundflächen wurden einige Überschreitungs-regelungen für Wintergärten und sonstige Vorbauten festgesetzt, welche sich jedoch innerhalb der GRZ-Obergrenze für Allgemeine Wohngebiete gem. BauNVO bewegen müssen.

Damit die ausgewiesenen Flächen für den Ruhenden Verkehr für die zu erwartenden Wohneinheiten auch ausreichen, wurde eine Obergrenze für die Zahl der Wohneinheiten festgesetzt.

4.4 Ruhender Verkehr

Da in den ländlich geprägten Regionen des Landkreises ohne direkte S-Bahnverbindung zwei Fahrzeuge pro Haushalt nahezu als Standard gelten, werden je Wohneinheit 2 Stellplätze gefordert.
Für sonstige im WA zugelassene Nutzungen gilt die jeweils gültige Stellplatzsatzung der Gemeinde.

5. Grünordnung und ökologischer Ausgleich

5.1 Grünordnerische Festsetzungen

Die Festsetzungen zur Grünordnung gliedern sich im Wesentlichen in 3 Bereiche:
- Straßenbild
- private Hausgärten sowie
- Ortsrandeingrünung und Anlage einer Streuobstwiese außerhalb des Baulands.

Um die Gestaltung des öffentlichen Raumes steuern zu können, wurden straßenbegleitende Baumpflanzungen hinsichtlich ihrer Größen, Arten und Standorte festgesetzt. Zudem wurden einfriedungsfreie, private Freibereiche vor und neben den Garagengebäuden festgesetzt, welche mit ihrer Begrünung eine Beitrag zu einem offenen und freundlichen Straßenbild leisten sollen.

Für die innerhalb der Einfriedung liegenden Privatgärten wurden, über die Festsetzung der vorgenannten straßenbegleitenden Baumpflanzungen hinaus, keine weiteren Festlegungen zu Pflanzenarten getroffen, um Überreglementierungen zu vermeiden.

Am Nordrand des Baugebiets wird eine private Grünfläche angelegt. Sie ist mit Obstbäumen auf einer artenreichen Wiese zu bepflanzen und hat als Entwicklungsziel die Streuobstwiese, welche die klassische Übergangsfläche von der freien Flur zur Siedlungsfläche in ländlichen Bereichen darstellt.

Am westlichen Ortsrand wird auf öffentlichem Grün eine Feldhecke mit eingestreuten Einzelbaumpflanzungen angelegt um eine gewisse Abschirmung der Bebauung gegenüber der freien Flur zu erzielen.

5.2 Eingriffsregelung

Auf Grund der geringen Größenordnung und des geringen Versiegelungsgrades der Baugebietsfläche, dem großzügigem Grünangebot, der Vermeidungsmaßnahmen sowie der geringen Wertigkeit der Ausgangsfläche (Grünland), kann im vorliegenden Fall das vereinfachte Verfahren des Leitfadens für die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung angewandt werden.
Die hierfür vorgesehene Checkliste mit Erläuterung der Vermeidungsmaßnahmen kann dem Anhang zur Begründung zu entnommen werden.

6. Ver- und Entsorgung des Baugebietes

Die Versorgung des Baugebietes mit Frischwasser kann durch den Ausbau des bereits vorhandenen Leitungsnetzes des Wasserzweckverbandes Neufahrn erfolgen.

Die Versorgung mit Strom wird über das Netz der EON AG sichergestellt.

Die Versorgung mit Erdgas kann durch die Erdgas Südbayern erfolgen.

Die Abwasserbeseitigung wird durch den Anschluss an das Kanalisationsnetz des Abwasserzweckverbandes Unterschleißheim-Eching-Neufahrn gewährleistet.

Der diagonal durch das Planungsgebiet verlaufende Kanal wurde insoweit berücksichtigt, dass der Bauraum des Doppelhauses an der Dorfstraße um Arbeitsraumbreite von diesem abgerückt wurde.
Eine Dienstbarkeit soll Lage und Unterhalt des Kanals für die Zukunft sichern.
Zu berücksichtigende Regeln für die Bauausführung in Kanalnähe sind den Hinweisen durch Text zu entnehmen.

Die Müllentsorgung erfolgt durch ein vom Landratsamt Freising beauftragtes Unternehmen.

Das Niederschlagswasser wird breitflächig über die belebte Oberbodenzone innerhalb der privaten Gartenflächen versickert. Für Großregenereignisse wurde die nördlich anschließende private Grünfläche außerhalb des Baulands als Fläche für Regenwasserversickerung festgesetzt, auf die überschüssiges Regenwasser zugeführt werden kann.

Mit der Eintragung von Dienstbarkeiten auf den jeweiligen Grundstücken ist die Hinnahme von Regenwasserversickerung der öffentlichen Erschließung auf privaten Grundstücken zu sichern.

7. Auswirkungen der Planung

Mit der Realisierung des Baugebietes entsteht ein kleines Einfamilienhausgebiet, welches bei kompletter Belegung der vorgesehenen Parzellen 7 Haushalte in Doppel- und Einfamilienhäusern aufnehmen wird, was einem Einwohnerzuwachs von ca. 28 Personen entspricht.

8. Planungsdaten

Gesamtgeltungsbereich	5.754 m²
Sichtdreieck	749 m²
Geltungsbereich ohne Sichtdreieck	5.005 m²
private Grünfläche außerhalb des Baulands	1.331 m²
öffentliche Ortsrandeingrünung	430 m²
Verkehrsberuhigte Erschließung	279 m²
Gemeinschaftsfläche Müllhaus	48 m²
verbleibendes Bauland	2.917 m²

Verteilung des Baulands, Dichtezahlen

Grundstück	Teilgröße	Gesamtgröße	GR	GRZ	GF	GFZ
Parzelle 1		437,0 m²	160	0,20	320	0,40
Parzelle 2		358,0 m²				
Parzelle 3		358,0 m²	160	0,18	320	0,37
Parzelle 4	475 m²					
Garagengrund	33 m²	508,0 m²				
Parzelle 5		621,0 m²	135	0,22	270	0,43
Parzelle 6	254 m²					
Garagengrund	33 m²					
Stellplatzgrund	12,5	299,5 m²	140	0,22	280	0,44
Parzelle 7	323 m²					
Stellplatzgrund	12,5	335,5 m²				
Gesamt		2.917,0 m²	595	0,20	1.190	0,41

München, den 05.05.2003

....

der Planer

Neufahrn, den 05.05.2003

....

der 1. Bürgermeister

Anlage zur Begründung
Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise

0.	**Planungsvoraussetzungen** Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Ein Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan wird aufgestellt.	**X** ja nein
1. 1.1 1.2	**Vorhabenstyp** Art der baulichen Nutzung Es handelt sich beim Vorhaben um ein reines Wohngebiet (nach § 3 BauNVO) oder um ein allgemeines Wohngebiet (nach § 4 BauNVO). Maß der baulichen Nutzung Die festgesetzte GRZ wird nicht größer als 0,30 sein oder die neu überbaute / versiegelte Fläche wird weniger als 40 % der Plangebietes betragen.	**X** ja nein **X** ja nein
2. 2.1 2.2	**Schutzgut Arten und Lebensräume** Im Baugebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben; Flächen höherer Bedeutung wie • Flächen nach den Listen 1b und 1c (siehe Anhang), • Schutzgebiete im Sinne der Abschnitte III und IIIa BayNatSchG, • Gesetzlich geschützte Biotope bzw. Lebensstätten oder Waldflächen werden nicht betroffen. Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung (vgl. z.B. Listen 2 und 3a) vorgesehen.	**X** ja nein **X** ja nein Art der Maßnahme: siehe Erläuterungen
3.	**Schutzgut Boden** Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen (vgl. z.B. **Liste 2)** begrenzt.	**X** ja nein Art der Maßnahme siehe Erläuterungen
4. 4.1 4.2 4.3	**Schutzgut Wasser** Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor. Quellen und Quellfluren, wasserführende Schichten (Hangschichtwasser) und regelmäßig überschwemmte Bereiche (Auenschutz) bleiben unberührt. Im Baugebiet sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorgesehen. Erläuterung: Eine möglichst flächige Versickerung z.B. durch begrünte Flächen oder Versickerungsmulden wird gewährleistet; kaum befahrene private Verkehrsflächen und Stellplätze sollen wasserdurchlässige Beläge erhalten.	**X** ja nein **X** ja nein **X** ja nein
5.	**Schutzgut Luft / Klima** Bei der Planung des Baugebietes wurde keine Frischluftschneise beeinträchtigt, es handelt sich auch um kein besonderes Kaltluftentstehungsgebiet Erläuterung: Durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt.	**X** ja nein

6.	**Schutzgut Landschaftsbild**	
6.1	Das Baugebiet grenzt an eine bestehende Bebauung an.	**X** ja nein
6.2	Die Planung berücksichtigt exponierte und für das Landschaftsbild oder die naturgebundene Erholung bedeutsame Bereiche. Erläuterung: Das Baugebiet beeinträchtigt weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken/Hanglagen noch kulturhistorisch bzw. landschaftsprägende Elemente (z.B. Kuppe mit Kapelle o.ä.); maßgebliche Erholungsräume werden berücksichtigt.	**X** ja nein
6.3	Einbindung in die Landschaft: Für die landschaftstypische Einbindung sind geeignete Maßnahmen vorgesehen (z. B. Ausbildung eines grünen Ortsrandes und die Anlage einer Streuobstwiese, vergl. z.B. Liste 4).	**X** ja nein

Ergänzende Erläuterungen zur Checkliste (für vereinfachte Vorgehensweise)

zu 1 GRZ 0,2 < als 0,3 (siehe Planungsdaten zum Bebauungsplan in der Begründung)

zu 2.1 Der Eingriffsbereich besteht aus Grünland.

zu 2.2. u. 3 **Liste 2:** Maßnahmen, die der Vermeidung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft dienen, einschl. grünordnerischer Maßnahmen zur Wohnumfeldgestaltung.

Schutzgut Arten und Lebensräume

- Die sparsame Erschließung der Grundstücke ist durch die Anwendung der Mindestquerschnitte bei Straßen und Wendeplätzen gem. EAE gewährleistet.
- Die Zäune sind mit kleinsäugerdurchlässigem Abstand zum Boden festgesetzt. Sockelmauern sind untersagt.

Schutzgut Wasser

- Das Niederschlagswasser der Dächer, Platz- und Wegeflächen ist auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern.
- Parkplätze und Garagenzufahrten sind wasserdurchlässig zu befestigen.

Schutzgut Boden

- Die Bodenversiegelung wird auf ein Mindestmaß beschränkt.
- Im Weiteren siehe Pkt. Schutzgut Wasser.

Schutzgut Klima und Luft

- Das vorliegende Baugebiet beeinträchtigt die Klima- und Luftverhältnisse nur im unvermeidbarem Ausmaß.
- Kaltluftentstehungs- oder Abflussgebiete sind nicht betroffen.

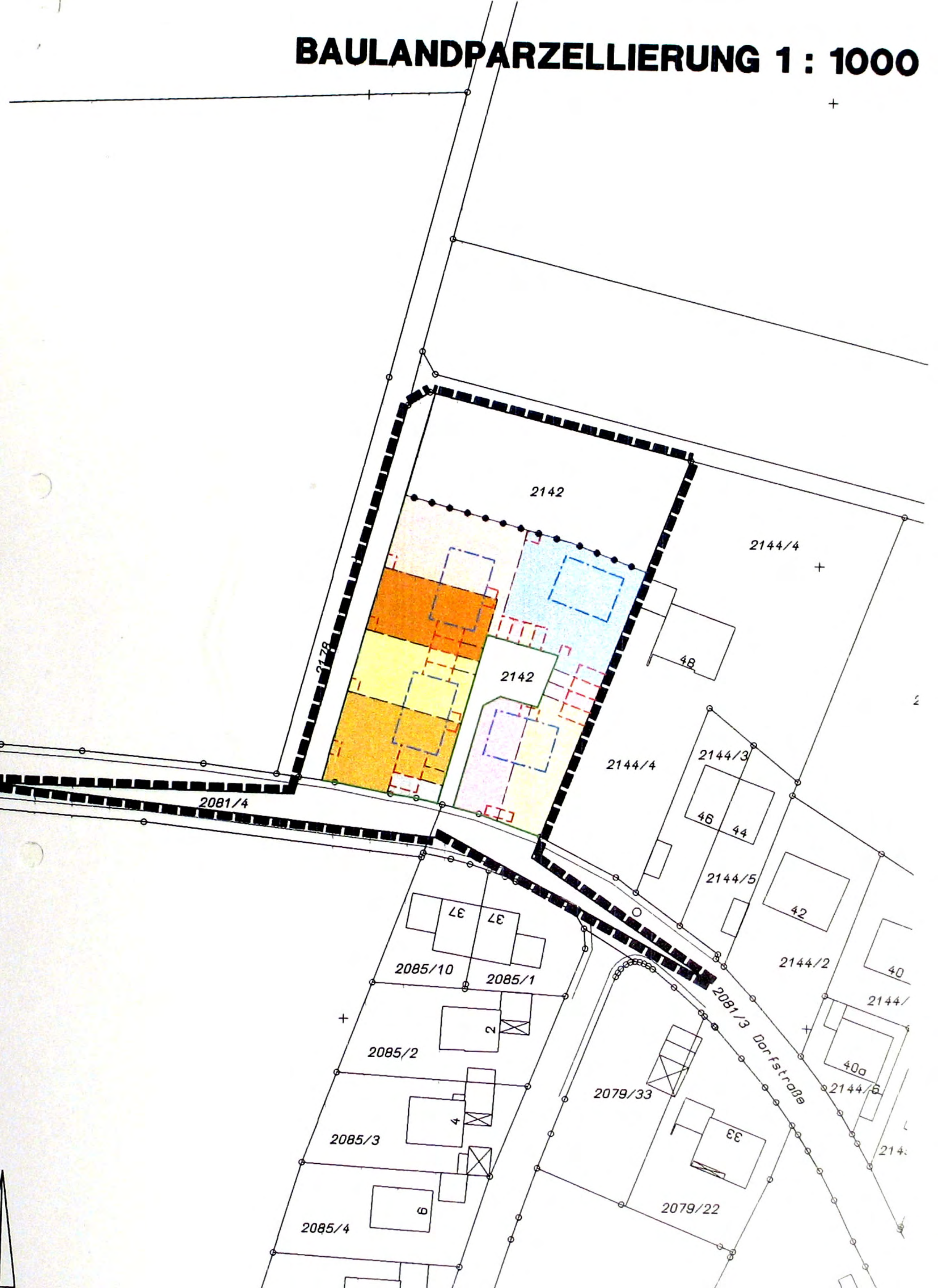
Schutzgut Landschaftsbild

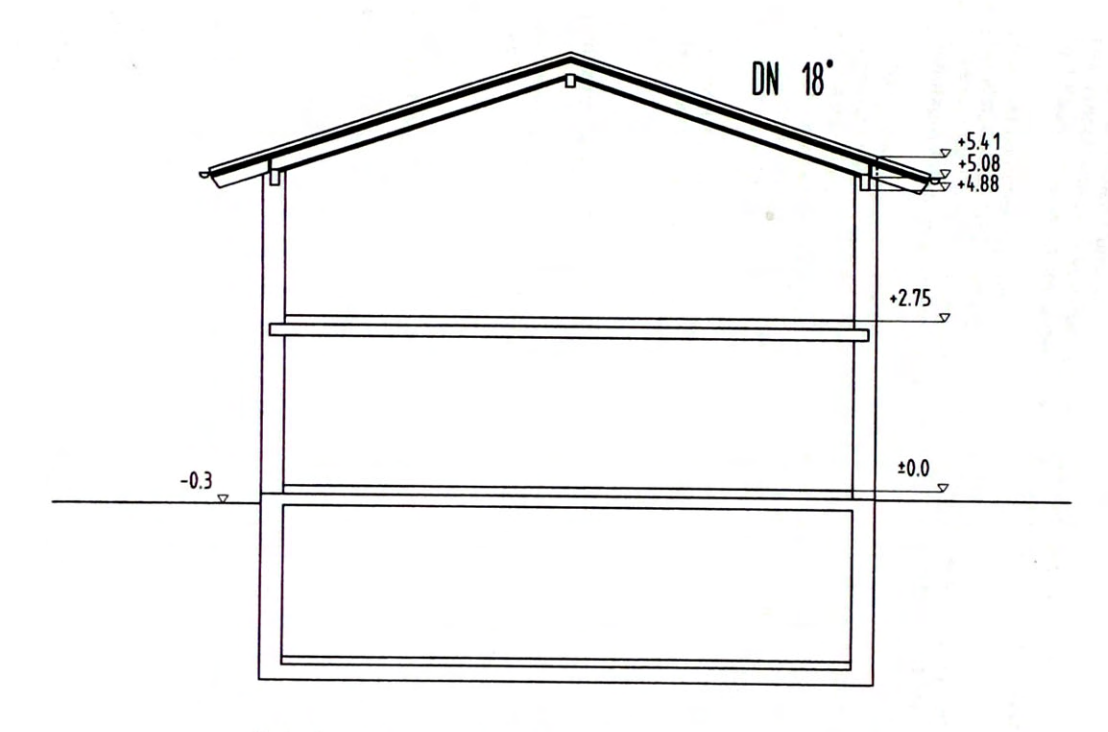
- Das geplante Baugebiet schließt an im Zusammenhang bebaute Ortsteile an.

Grünordnerische Maßnahmen zur Wohnumfeldgestaltung und Lebensraumverbesserung

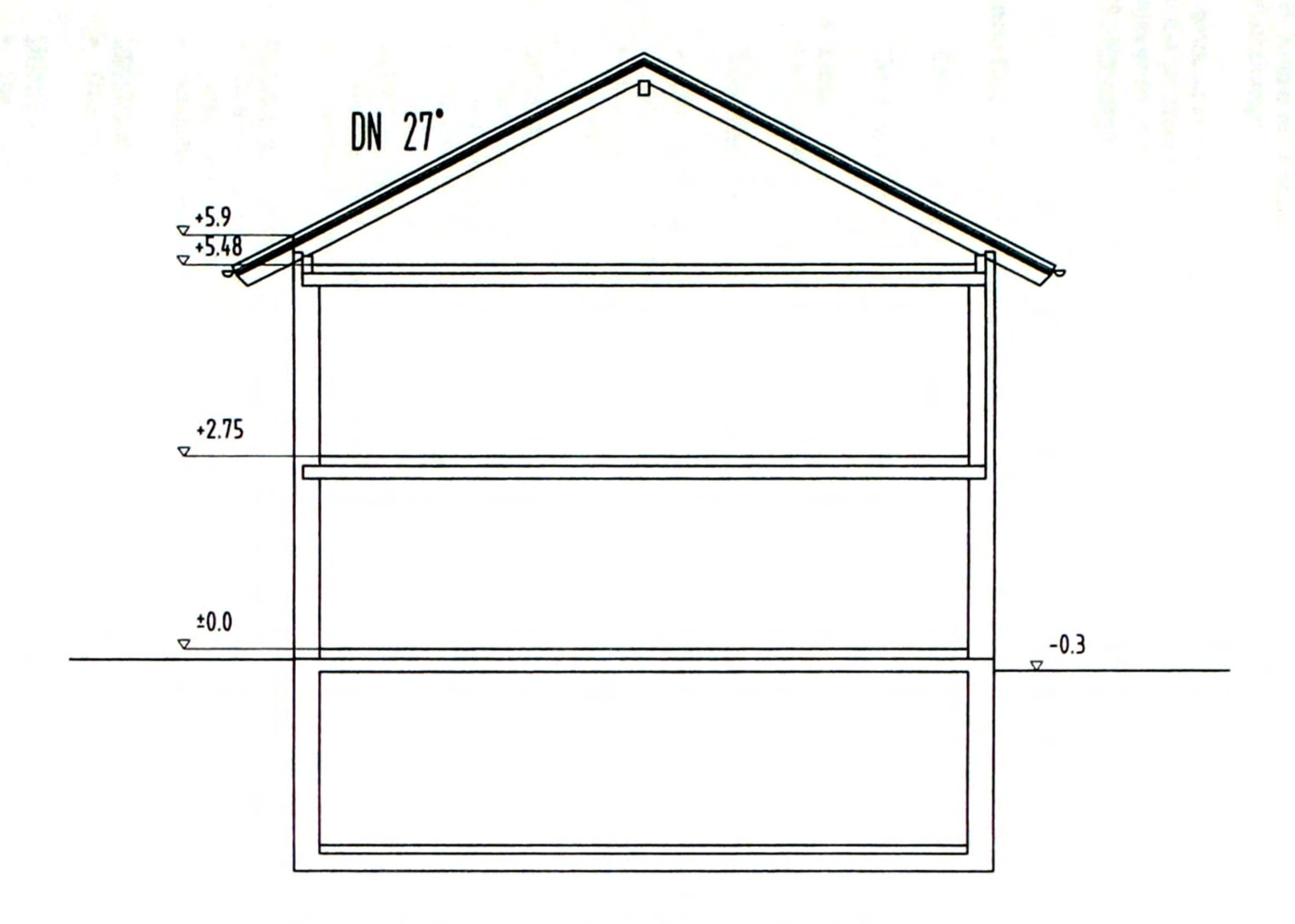
- Die innere Durchgrünung des Baugebietes wird durch straßen- und feldwegbegleitende Baumstellungen mit Bäumen vollzogen.
- Am nördlichen Ortsrand wird eine Streuobstwiese angelegt. Sie dient der Lebensraumverbesserung von Flora und Fauna und schafft einen harmonischen Übergang von der freien Flur zum besiedelten Ortsgebiet.
- Am westlichen Ortsrand wird eine freiwachsende Feldhecke zur Abschirmung und optischen Einbindung der Bebauung in den Landschaftsraum angelegt.

BAULANDPARZELLIERUNG 1 : 1000





Kniestockhaus am Ortsrand Parzelle 1-5



Haus mit Speicher Parzelle Nr. 6 u.7